



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
La Corte di Appello di Cagliari
Sezione Distaccata di Sassari**

composta dai magistrati

dott. Maria Grixoni

Presidente

dott. Cinzia Caleffi

Consigliere rel.

dott. Cristina Fois

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 146/2023 RG promossa da

Parte_1

in persona del legale

P.IVA_1

te domiciliato in Via Mazzini 6

Sassari presso lo studio dell'avv. PALMAS SERGIO che lo rappresenta e difende per procura in atti, unitamente all'avv. PORCHEDDU MARCELLO;

APPELLANTE

contro

Controparte_1

[...]

P.IVA_2

) elettivamente domiciliato in
LUCCHI CLEMENTE NICCOLO'

o

che lo rappresenta e difende per procura in atti;

APPELLATO

OGGETTO: vendita.

All'udienza del 17.4.2026 la causa è stata trattenuta in decisione previa precisazione delle seguenti conclusioni:

Nell'interesse dell'appellante: voglia la Corte, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione: in riforma della sentenza impugnata ed in accoglimento dell'impugnazione: A. accertare e dichiarare il grave inadempimento ad opera del

Parte_2

[...]

...B. per l'effetto, condannare il

[...]

Parte_2

, al pagamento, a
oltre interessi e

rivalutazione monetaria maturati e maturandi, o della maggiore minore somma che verrà accertata in corso di causa; C. con vittoria di competenze e spese di primo e secondo grado.

Nell'interesse dell'appellato: voglia la Corte rigettare l'appello confermando integralmente la sentenza impugnata; Con vittoria di spese e competenze legali, rimborso forfetario spese generali ed ulteriori accessori, di entrambi i gradi di giudizio da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore che si dichiara ANTISTATARIO.

Svolgimento del processo

L' *Parte_1* conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Sassari il *Parte_2*
[...]

il contratto di compravendita stipulato fra le parti in data 22.5.2013 e per l'effetto sentirlo condannare al pagamento in suo favore, a titolo di risarcimento danni, della somma di euro 70.125,00, oltre accessori.

A sostegno delle domande, l' *Parte_1* esponeva che:

- con il citato contratto *Parte_2* attrice aveva acquistato dal *Parte_2* un lotto di terreno sul quale intendeva far costruire un cap industriale per la cui tempestiva realizzazione aveva solertemente agito, da un lato, depositando in data 2.7.2013, presso il Comune di Sassari, specifica domanda (prot. n. 83900) finalizzata al conseguimento dei necessari titoli edilizi e, dall'altro, concludendo, in data 5.2.2013 con la società *Parte_3* un contratto d'appalto;
- in tale ultimo contratto era stato tra l'altro pattuito che il committente, ovvero l' *Pt_1*, avrebbe dovuto provvedere all'approntamento del cantiere al fondo entro i quindici giorni successivi all'emanazione della positiva valutazione della competente Conferenza dei Servizi, impegnandosi inoltre, in ragione di specifica clausola penale inserita nel contratto, a corrispondere la somma di euro 637,50 per ogni singolo giorno di ritardo nella cantierizzazione dell'immobile;
- la competente Conferenza dei Servizi aveva emesso una valutazione favorevole in data 4.9.2013 ed il 24.9.2013 veniva emesso dal Comune di Sassari il provvedimento autorizzatorio DUAP;
- il *Parte_2* *Parte_2* tuttavia, n c.c., non avendo fatto conseguire all'acquirente la piena disponibilità del lotto di terreno compravenduto, rimasto occupato dal precedente assegnatario, ossia dalla Ditta Pracca Pais di *Persona_1*
- aveva, quindi, provveduto a s idare il venditore, ma aveva conseguito l'immissione nel possesso solamente in data 19.12.2013;
- l'occupazione del lotto *de quo* non aveva consentito il tempestivo avvio dei lavori di "cantierizzazione" e, pertanto, in virtù della già menzionata clausola penale e della "maturazione" di complessivi centodieci giorni di ritardo, l' *Pt_1* aveva dovuto corrispondere, alla *Parte_3*
[...] la complessiva somma di euro 70.125,00, pagata con assegno ario.

Resisteva in giudizio il *Parte_2*
[...] contestando int

particolare riguardo sia alla stipulazione di un contratto di appalto, peraltro, mesi prima della conclusione del contratto di vendita, e di cui il *Parte_2* non sapeva nulla, e sia all'occupazione del fondo da parte di terzi, peraltro, lamentata dall'acquirente solo a settembre nonostante l'atto di compravendita fosse di maggio. Inoltre, il *Parte_2* evidenziava che, secondo quanto poteva

leggersi nella copia dell'appalto depositata in atti, *"non era stato pattuito alcun termine in ordine all'inizio e/o alla cessazione dei asseriti lavori"* ma semplicemente che *"il committente si impegna[va] ad eseguire l'approntamento del Cantiere entro 15 gg. dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi"* e, quindi, dall'esercizio di una attività estranea al

Parte_2 (vedi comparsa di costituzione primo grado).

Infine, sempre il Parte_2 rilevava come destasse *"forte perplessità che il committente pag ma di euro 70.125,00 (cioè 1/3 dell'intero corrispettivo dell'appalto) a titolo di penale senza neanche invocarne la riduzione ad equità"* (vedi comparsa di costituzione primo grado).

Il Tribunale di Sassari, istruita la causa documentalmente e per mezzo di testimoni, rigettava la domanda, ritenendo non ravvisabile un nesso causale tra il dedotto inadempimento del Parte_2 ed il danno asseritamente subito (*"non essendo configurabile un causalità diretta fra il parziale inadempimento del Parte_2 alienante e la produzione dell'affermato pregiudizio in danno d acquirente"*: vedi sentenza impugnata).

In particolare, il giudice di primo grado riteneva, innanzi tutto, non dimostrata l'imputabilità al venditore del ritardo nel rilascio dell'immobile, sostenendo, inoltre, che comunque il lamentato pregiudizio patrimoniale risultava essere eziologicamente mediato dall'applicazione di un regolamento contrattuale – peraltro risalente a *"data bene anteriore alla compravendita del terreno"* - del tutto estraneo al contratto di compravendita stipulato tra le attuali parti, tenuto anche conto che ai sensi dell'art. 1225 c.c., in difetto di dolo, sono risarcibili i soli pregiudizi prevedibili. Infine, il Tribunale di Sassari evidenziava che l'arco temporale al quale ascrivere il predetto ipotetico risarcimento del danno non poteva avere quale termine iniziale il 19.9.2013, così come prospettato dall' Pt_1 , ma tutt'al più il 24.9.2013, data nella quale era stato emesso dal Comune di Sassari il necessario provvedimento autorizzatorio DUAP.

Avverso la sentenza ha proposto appello l' Parte_1 deducendo: i) l'*"omessa pronuncia in ordine dell'art. 112 cod. proc. civ."*, posto che il tribunale si pronunciava solo in via incidentale in ordine alla sussistenza dell'inadempimento del Parte_2 , di cui veniva chiesto in via principale l'accertamento nell'atto di citazione; ii) l'*"illogicità della motivazione ed errata valutazione delle prove"*, contestando la decisione nella parte in cui escludeva la presenza del nesso di causalità diretta tra l'inadempimento del Parte_2 ed il danno subito dall' Pt_1 .

Si è costituita la parte esistendo al gravame domandato il rigetto perché infondato.

La causa, istruita documentalmente, è stata, quindi, trattenuta in decisione sulle conclusioni sopra trascritte, previo deposito di comparse conclusionali e repliche.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di appello, l' Pt_1 ha eccepito che il giudice di primo grado ometteva ogni pronuncia sulla prima domanda con cui *"l' Pt_1 aveva*

domandato innanzitutto l'accertamento del grave inadempimento ad opera del suindicato *Parte_2* con riferimento alla obbligazione contrattuale relativa alla immissione *ssso* del lotto oggetto di compravendita, garantito, in sede di atto pubblico, nella piena disponibilità di parte venditrice". Pertanto, nonostante fosse "vero che, seppure incidentalmente, l'inadempimento è stato riconosciuto dal Giudice di prime cure, il quale ha dato atto in sede di motivazione del "parziale inadempimento del *Parte_4*", nessun riferimento al richiesto accertamento era "svolto *ivo*, con il quale è stata genericamente rigettata la domanda proposta da [...] *Parte_1* così da poter affermare che il Giudice del pri incorso nel vizio di omessa pronuncia di cui all'art. 112 Cod. Proc. Civ., in forza del quale il giudice deve pronunciare su tutta la domanda". Il motivo è infondato.

La domanda proposta dall' *Pt_1* di accertamento dell'inadempimento del *Parte_2* era esclusivamente finalizzata alla verifica della sussistenza di danni *mente* conseguenti a tale inadempimento direttamente imputabili al venditore. Nel momento in cui il tribunale gravato rigettava la domanda sul presupposto dell'assenza del nesso di causalità tra il parziale inadempimento del *Parte_2* e il danno sopportato dall' *Pt_1* ("La domanda attrice non può essere accolta, non essendo configurabile un nesso di causalità diretta fra il parziale inadempimento del *Parte_2* alienante e la produzione dell'affermato pregiudizio in danno della società acquirente"), non vi era più alcun interesse giuridicamente rilevante ad una pronuncia sull'inadempimento, posto che non sono "proponibili azioni autonome di mero accertamento di fatti giuridicamente rilevanti che costituiscano solo elementi frazionistici della fattispecie costitutiva di un diritto, la quale può formare oggetto di accertamento giudiziario solo nella funzione genetica del diritto azionato e, quindi, nella sua interezza" (cfr per tutte Cass. n. 22/2019).

Con il secondo motivo l' *Pt_1* ha contestato la decisione nella parte in cui escludeva la presenza d *o* di causalità diretta tra l'inadempimento del *Parte_2* ed il danno subito dall' *Pt_1* .

Orbene, l' *Pt_1* aveva stipulato il contratto di appalto con la società 3C il 5.2.2013, impegnandosi a provvedere alla "cantierizzazione" del terreno, allora di proprietà del *Parte_2* , entro quindici giorni dall'emanazione del parere favorevole della *e* Conferenza di Servizi nonché al pagamento della somma di euro 637,50, a titolo di penale, per ogni singolo giorno di ritardo.

Il contratto di compravendita tra l' *Pt_1* ed il *Parte_2* era stato, invece, stipulato successivamente, solo il 22.5.2013, ed in tale ultimo negozio giuridico non veniva fatto alcun riferimento al predetto contratto d'appalto.

Per tali motivi, anche ammettendo che il *Parte_2* non abbia regolarmente adempiuto all'obbligo di consegnare il ben *ento* della compravendita nel maggio 2013, come correttamente evidenziato in sentenza, "non può ritenersi risarcibile il danno derivato all'acquirente dall'aver dovuto (secondo la sua prospettazione) subire il costo di una penale (peraltro manifestamente

eccessiva e mai contestata dalla committente) in applicazione di un contratto con un terzo, stipulato in data ben anteriore alla compravendita del terreno ed in forza di impegni rimasti del tutto estranei al rapporto col *Parte_2* e già per questo non rientranti nell'economia del contratto per cui è causa", tanto più che "la società acquirente aveva assunto i suoi impegni col terzo appaltatore non solo anteriormente alla stipulazione della compravendita, ma anche molto prima del provvedimento autorizzatorio DUAP, adottato dal comune di Sassari solo il 24 settembre 2013, sottolineandosi come prima di tale data nessuna attività edificatoria potesse essere in concreto intrapresa da *Parte_1*

[...] né dal terzo appaltatore, sicché l'obiettivo rilevanza p del ritardo nella liberazione dell'area potrebbe essere riferita solamente al periodo fra detta autorizzazione e la consegna effettiva del lotto, intervenuta meno di due mesi dopo, ossia il 19 dicembre 2013", tenuto anche conto che "non prospettandosi, inoltre, il dolo dell'obbligato, il risarcimento dev'essere commisurato al criterio della prevedibilità, riferita al tempo in cui è sorta l'obbligazione che, evidentemente, appare incompatibile con l'esistenza di ulteriori obbligazioni contrattuali assunte con terzi dal destinatario della prestazione e rimaste del tutto estranee al negozio stipulato fra le parti" (vedi sentenza impugnata).

A fronte di tali argomentazioni, l' *Pt_1* nel suo atto di appello ha, innanzi tutto, sostenuto che è irrilevante i che il contratto di appalto fosse stato stipulato prima della compravendita, "posto che gli effetti di tale accordo erano comunque indeterminati sotto il profilo della esatta collocazione temporale ed erano dipendenti da una concatenazione di eventi rimessi, in parte, anche al *Parte_2*", giacché le parti "con il contratto di appalto in data 5 febbraio 2013 ... non avevano in alcun modo individuato una data d'inizio dei lavori (circostanza che avrebbe effettivamente reso l' *Pt_1* quantomeno corresponsabile del danno patito), ma avevano semplicemente previsto che all'esito della sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita tra le parti oggi in causa e della successiva richiesta delle prescritte autorizzazioni, una volta accertato "l'esito favorevole della Conferenza dei Servizi", sarebbero decorsi 15 giorni entro i quali sarebbe dovuto intervenire l'accantieramento" e, quindi, una volta intervenuta la valutazione positiva della Conferenza dei Servizi, il 4.9.2013, "la *Pt_3* avrebbe dovuto procedere all'accantieramento nei successivi 15 giorni" ma era stato impossibile per l'occupazione del fondo da parte del precedente assegnatario.

In disparte la preliminare considerazione che il motivo di appello non si confronta minimamente con l'argomentazione relativa alla non prevedibilità dei danni pretesi dall' *Pt_1* nei confronti della sua venditrice, in quanto conseguenti ad un tto stipulato con un terzo di cui nulla sapeva il *Parte_2*, rimane il fatto che gli effetti pregiudizievoli lamentati non tano affatto una conseguenza immediata e diretta del ritardo del *Parte_2* nella consegna del bene, secondo quanto disposto dall'art. 1223 c.c., unicamente dall'applicazione di una penale, di cui nulla sapeva il venditore, pattuita dall' *Pt_1* con un terzo, in relazione, quindi,

all'inadempimento di ulteriori e diverse obbligazioni assunte dall'appellante quando ancora il contratto di vendita non era stato stipulato.

Come correttamente argomentato dall'appellata *"La catena causale tra l'inadempimento del Parte_2 e il pagamento della penale è interrotta dalla scelta autonoma e imprenditoriale dell' Pt_1 di stipulare un contratto d'appalto con previsione di una penale vosa, prima ancora di aver acquistato la proprietà del terreno e di averne verificato la piena disponibilità e di aver omesso di fare specifico riferimento, nella compravendita stipulata fra le parti il 22 maggio 2013, all'esistenza ed alla rilevanza causale degli accordi conclusi, ben 4 mesi prima, da Parte_1 con una società terza, e nello specifico alla previsione di una penale a carico della committente per ogni giorno di ritardo nell'approntamento del cantiere"* (cfr comparsa conclusionale).

In ogni caso, giova rilevare come l'acquirente Pt_1 aveva lamentato l'occupazione del fondo al Parte_2 esclusivamente nel settembre 2013 (vedi nota del 17.9.2013: doc. 5 nte avesse stipulato il contratto di appalto a febbraio e quello di compravendita a maggio).

Evidentemente, l' Pt_1 non solo aveva imprudentemente assunto le obbligazioni di cui al contratto di appalto, stipulato quando ancora non era proprietario dell'area, ma altresì non aveva neppure verificato la disponibilità del bene al momento della stipula della compravendita di maggio.

Inoltre, come dedotto dal Parte_2, se è vero che nel contratto di appalto era previsto che *"il committe egna[va] ad eseguire l'approntamento del Cantiere entro 15 gg. dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi"*, era onere dell' Pt_1 verificare innanzi tutto, prima di chiedere l'avvio del relativo procedimento amministrativo di DUAAP accertare la piena disponibilità del bene.

Pertanto, alla luce di tali circostanze, è del tutto condivisibile quanto argomentato in sentenza anche sul fatto che *"il ritardo nella liberazione dell'immobile non può essere totalmente ascritto ad inerzia dell'alienante"*, giacché la società attrice non dimostrava neppure di *"essersi tempestivamente attivata, quale proprietaria dell'area, per liberarla da altri occupanti che le precludevano di utilizzarla a fini edificatori"*.

Infine, è appena il caso di rilevare come l' Pt_1 a fronte di una penale di oltre 70.000,00, nell'ambito di un contratto di appalto del valore di euro 217.000,00 oltre IVA, nulla aveva eccepito in termini di manifesta eccessività, come evidenziato sia dal Parte_2 (desta *"forte perplessità che il committente paghi la somma di euro (cioè 1/3 dell'intero corrispettivo dell'appalto) a titolo di penale senza neanche invocarne la riduzione ad equità"*) sia in sentenza (*"non può ritenersi risarcibile il danno derivato all'acquirente dall'aver dovuto (secondo la sua prospettiva) subire il costo di una penale (peraltro manifestamente eccessiva e mai contestata dalla committente) in applicazione di un contratto con un terzo"*), ravvisandosi, pertanto, anche sotto questo profilo, una condotta colposa della committente in termini di concorso colposo ex art. 1227 c.c. tale da eliminare, unitamente all'ulteriore imprudente

condotta dell' *Pt_1* sopra riportata, comunque ogni nesso di causalità tra l'inadempimento del *Parte_2* ed il danno lamentato.

Le spese seguono l' *Parte_2* enza e vengono liquidate come da dispositivo secondo il minimo, in difetto di qualsiasi attività istruttoria e di questioni di particolare complessità, dello scaglione di valore della causa.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda ed eccezione:

- rigetta l'appello proposto da *Parte_1* avverso la sentenza n. 1049/2022 del T
- condanna l'appellante a rifondere in favore del *[...]* *Parte_2* le spese di giudizio che liquida in complessivi euro 7.160,00, oltre 15% spese generali e accessori di legge, da distrarre in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 13 comma 1 quater DPR n. 115/2002.

Così deciso in Sassari, 29/4/2026

Il Consigliere est.
Dott. Cinzia Caleffi

Il Presidente
Dott. Maria Grixoni